

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **151/2024/DS-PT**

Ngày: 11/6/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 06 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 328/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2024/QĐPT-DS ngày 22/02/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 179/2024 ngày 21/3/2024; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 421/TB-TA ngày 23/5/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn N**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 11, khu phố T, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn D**, sinh năm 1963.

Bà **Nguyễn L**, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Đường số 10, khu phố S, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương V, sinh năm 1992; Địa chỉ: 234/14, khu phố 2, phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Lê L**, sinh năm 1959

Địa chỉ: Tổ 11, khu phố T, phường S, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Nguyễn Q**, sinh năm 1978

3. Bà **Quan P**, sinh năm 1977

4. Cháu **Nguyễn T**, sinh năm 2007.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Thảo: Ông Nguyễn D và bà Nguyễn L.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Do có đơn kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn D và bà Nguyễn L.

(Bà N, ông V, ông D, bà L có mặt;

Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Nguyên đơn trình bày:

Do bị đơn là chủ hộ, nguyên đơn có tham gia chơi hộ và đã đóng hộ sống cho bị đơn tổng số tiền là 72.000.000 đồng, đến ngày nguyên đơn hết hộ thì bị đơn không thanh toán tiền cho nguyên đơn. Do đó, vào ngày 10/6/1999, vợ chồng bị đơn là ông Nguyễn D và bà Nguyễn L mới làm giấy chuyển nhượng cho nguyên đơn một miếng đất để cản trừ tiền hộ, đất có chiều ngang 5,6m và chiều dài hết đất khoảng 23m, giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng/mét ngang (Mười tám triệu đồng). Tờ giấy bán đất do bị đơn viết nhưng không có ngày tháng năm nên nguyên đơn đã tự điền ngày 10/6/1999 lên tờ giấy bán đất này để nhớ. Sau khi trừ tiền hộ, số tiền còn lại nguyên đơn đã trả đầy đủ cho bị đơn, đất có địa chỉ tại Khu phố T, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Do thời điểm mua bán, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chỉ làm giấy tay cho nhau. Nguyên đơn đã nhận đất cắm cọc, xây móng đá toàn bộ diện tích đã nhận chuyển nhượng, do chưa có tiền nên chưa xây dựng nhà ở. Đến năm 2020 nguyên đơn đã khoan giếng, đăng ký đồng hồ điện và đổ trụ bê tông để làm hàng rào, khi đang thi công thì phía bị đơn ra ngăn cản. Diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bị đơn ông Nguyễn D và bà Nguyễn L. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn làm thủ tục tách thửa sang tên cho nguyên đơn, nhưng bị đơn không thực hiện. Nguyên đơn đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường Suối Tre, nhưng hòa giải không thành.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết công nhận hiệu lực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/1999 giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn L, để nguyên đơn làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48, diện tích 125,6m², bản đồ địa chính phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Sau đó bà N xác định: Bà L còn thiếu tiền hụi của bà là 28.800.000 đồng. Bà L không có tiền trả nên vợ chồng bà Lan, ông D mới bán đất cho bà. Bà N đã đưa thêm cho bà L 72.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng cho đủ số tiền mua đất là: 28.800.000 đồng + 72.000.000 đồng = 108.800.000 đồng. Sau khi mua đất, bà N đã liên hệ với bị đơn nhiều lần để hỏi về việc sang tên tách sổ nhưng bị đơn cho rằng đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2019 bà N được biết thửa đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà có yêu cầu bị đơn làm thủ tục tách sổ cho bà. Lúc đầu bị đơn nói đưa cho bị đơn thêm 400.000.000 đồng sẽ làm thủ tục, khi bà đưa thêm tiền thì bị đơn lại yêu cầu đưa 500.000.000 đồng mới chịu sang tên nên bà N không đồng ý đưa thêm tiền. Nguyên đơn không đồng ý trả lại giá trị mà bị đơn đã xây dựng trên phần đất tranh chấp.

Bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn L do ông Vũ Đại diện bày:

Bị đơn thừa nhận có việc chơi hụi như nguyên đơn trình bày là đúng. Bị đơn xác định việc viết giấy bán đất là do bị đơn không trả được 72.000.000 đồng tiền hụi cho nguyên đơn, nên viết giấy bán đất để cản trừ nợ hụi. Trong giấy bán đất ghi rõ “Lan nhận 72.000.000 đồng” là do bà Nguyễn L bị đơn viết để xác định có thiếu bà N số tiền này. Tuy nhiên, sau đó bị đơn đã trả nhiều lần cho nguyên đơn hết số tiền 72.000.000 đồng, nhưng bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh cho việc đã trả số tiền này và cũng không viết giấy tờ gì để thể hiện việc bị đơn không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nữa. Giấy bán đất là do con trai bị đơn là Nguyễn Thanh Luân viết giúp vào năm 2005, tờ giấy bán đất nguyên đơn cung cấp ghi ngày 10/6/1999 là không phải chữ viết của Luân - con bị đơn. Bị đơn xác định sau khi trả xong số tiền 72.000.000 đồng cho nguyên đơn thì bị đơn có yêu cầu nguyên đơn trả lại tờ giấy bán đất, nhưng nguyên đơn cho rằng đã thất lạc, lúc đó bị đơn cũng không yêu cầu nguyên đơn viết lại giấy khác để thể hiện việc mua bán đất là không có thật, chỉ là làm tin khi bị đơn không trả được tiền hụi cho nguyên đơn.

Việc phần đất đang tranh chấp nguyên đơn có xây móng nhà, khoan giếng, hợp đồng mắc điện và xây cột bê tông, bị đơn có ngăn cản 04 lần nên hai bên xảy ra xô xát và UBND phường Suối Tre có lập biên bản về sự việc ẩu đả này. Sau đó bị đơn có xây nhà để xe trên phần xây dựng cũ của nguyên đơn trên đất. Nay qua yêu cầu của nguyên đơn bị đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê L trình bày:

Ông là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn N, vợ ông có nhận chuyển nhượng một phần tại lô đất số 143 (nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48, diện tích 125,6m²) với giá 18.000.000 đồng/mét ngang, tổng chiều ngang nhận chuyển nhượng là 5,6m. Vợ ông đã thanh toán hết số tiền cho bị đơn là ông Nguyễn D, bà Nguyễn L, hai bên có viết giấy bán đất cho nhau. Việc chơi hụi và chuyển nhượng đất là do bà N thực hiện. Hiện nay bị đơn chưa làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Nay hai bên xảy ra tranh chấp, ông thống nhất ý kiến của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Q trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính phường Suối Tre, thành phố Long Khánh. Được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/5/2022. Thửa đất này có một cạnh giáp ranh thửa đất 84, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính phường Suối Tre. Ông sử dụng đất thửa 85 không có sự lấn sang thửa 84, sử dụng đúng ranh bản đồ địa chính. Nay các bên tranh chấp ông không có ý kiến gì.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn N đối với bị đơn là ông Nguyễn D và bà Nguyễn L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn N với ông Nguyễn D và bà Nguyễn L theo “Giấy bán đất” viết tay đã ký ngày 10/6/1999 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48, tại khu phố Suối Tre, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, Đồng Nai.

Buộc bị đơn ông Nguyễn D và bà Nguyễn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48, tại khu phố Suối Tre, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, Đồng Nai với bà Nguyễn N.

Buộc bà Nguyễn N phải trả cho bà Nguyễn L và ông Nguyễn D số tiền là 203.801.400 (Hai trăm lẻ ba triệu, tám trăm linh một ngàn, bốn trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành bản án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 09/10/2023, bị đơn Ông Nguyễn D và bà Nguyễn L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định:

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là một phần nằm trong thửa đất được hóa giá theo Quyết định số 5128/QĐ-CT-UBND ngày 21/10/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thuộc Nông trường Cao su An Lộc cho ông D, bà L với diện tích 196,3m² (BL 72) và được điều chỉnh diện tích theo Quyết định số 2869 ngày 03/11/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai với diện tích 315,2m² (BL 71). Ngày 30/10/2019, ông D, bà L được cấp GCNQSD đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ 07 phường Suối Tre có diện tích 372,1m² (BL 62), diện tích tăng lên 56,9m² là do chênh lệch giữa hai lần đo đạc thành lập bản đồ địa chính. Ngày 25/3/2022, ông D, bà L có đơn xin tách thửa đất số 48 tờ bản đồ 07 thành 03 thửa mới gồm: Thửa 84 tờ bản đồ 48 có diện tích 125,6m² được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông D, bà Lan; thửa 85 tờ bản đồ 48 có diện tích 121,5m² được tặng cho ông Nguyễn Q (con ông D, bà Lan), thửa đất 86 tờ bản đồ 48 có diện tích 125m² được tặng cho ông Nguyễn Thành Long (con ông D, bà Lan) Các đương sự xác định thửa đất đang tranh chấp là thửa 84 tờ bản đồ 48 có diện tích 125,6m² được cấp đổi GCNQSDĐ ngày 19/5/2022 đứng tên ông D, bà Lan (bút lục số: 89).

Bà L và bà N thừa nhận có chơi hụi với nhau, bà L là chủ hụi còn bà N là hụi viên, bà N đã đóng tiền hụi cho bà L nhưng khi đến lượt bà N hốt hụi thì bà L không có tiền trả nên vợ chồng ông D, bà L có viết giấy bán đất cho bà N để cản trừ số tiền nợ hụi bà L với nội dung “*bán cho chị N 5,6 đất lô gia cư tại lô 143 với giá 18.000.000đ/01 mét, tổng cộng 5,6m; lô đất nằm giữa, bên phải là nhà ông Đoàn Văn Phò, bên trái là nhà ông bà Nguyễn Văn Bón; số tiền đã nhận đủ kể từ ngày làm giấy này, bà N trọn quyền sử dụng lô đất trên*” (BL 121). Giấy bán đất đề ngày 10/6/1999, bà N khai giấy này được viết năm 1999 (BL 24, 25), còn anh Nguyễn Thành Luân (con trai ông D, bà N) xác định anh là người viết giấy bán đất trên, thời điểm viết giấy là vào khoảng năm 2005 (BL 132, 133). Xét tờ giấy mua bán đất trên nhận thấy: Hai bên lập giấy bán đất với mục đích chuyển nhượng 5,6m đất lô gia cư tại lô 143, thời điểm này ông D, bà L chưa được cấp GCNQSDĐ, do đó chưa có quyền được chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003; đồng

thời khi viết giấy bán đất hai bên không lập hợp đồng có công chứng, chứng thực, thông tin thửa đất chỉ ghi chung chung là *lô đất nằm giữa, bên phải là nhà ông Đoàn Văn Pho, bên trái là nhà ông bà Nguyễn Văn Bốn*, vậy bán 5,6m ngang là tính từ bên trái nhà ông Đoàn Văn Bốn qua hay từ bên phải nhà ông Đoàn Văn Pho qua hay là nằm chính giữa lô đất, giấy bán đất không ghi ngày tháng năm cụ thể nên không thể xác định được chính xác thời điểm bán đất, căn cứ vào lời trình bày của bà N bán đất năm 1999 (BL 24) thì lúc này thậm chí thửa đất của ông D bà L còn chưa được nhà nước hóa giá, việc ông D bà L tự ý bán đất của nhà nước cho người khác là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Mặt khác, trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 48, tờ bản đồ 07 tại các biên bản xác minh hiện trạng đất cơ quan có thẩm quyền (cụ thể là UBND phường Suối Tre) đã xác minh và khẳng định gia đình bà Lông D là người trực tiếp sử dụng, ổn định diện tích đất này từ năm 2005 đến năm 2022 (BL: 73, 77), điều này phù hợp với thực tế, bởi lẽ qua xem xét và thẩm định tại chỗ gia đình bà L đã xây nhà, sử dụng đất ổn định từ năm 2005 đến khi xin tách thành 03 thửa, trong đó 02 thửa đã tặng cho hai người con, thửa còn lại là thửa đất đang tranh chấp thì gia đình bà L vẫn ở ổn định cho đến khi bà N khởi kiện. Từ thời điểm viết giấy bán đất cho đến nay, đất vẫn do gia đình bà L quản lý, sử dụng, chưa giao cho bà N, trong thời gian gần 20 năm nhưng bà N vẫn không yêu cầu vợ chồng bà L trả đất, không quản lý, sử dụng thửa đất. Theo bà N trình bày, đến năm 2019 khi biết được thửa đất của ông D bà L được cấp GCNQSDĐ bà mới liên hệ yêu cầu tách thửa sang tên cho bà, bà đồng ý đưa thêm 400.000.000đ (BL 152) tuy nhiên điều này không đúng thực tế vì nếu cho rằng là đất của mình đã mua thì tại sao phải đưa một số tiền lớn như vậy để yêu cầu tách thửa, hơn nữa bà cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày trên của mình. Mặt khác, bà N chưa giao đủ tiền cho bị đơn vì bà L chỉ thừa nhận thiếu tiền hụi của bà N 72.000.000đ trong khi đó nếu tính theo giấy bán đất là 18.000.000đ/01 mét x 5,6 mét = 100.800.000đ, bà N khai đã đưa thêm cho đủ 100.800.000đ nhưng không được bà L thừa nhận, bà N không có chứng cứ chứng minh đã trả đủ tiền cho bà Lan; lời khai của bà N về số tiền nợ hụi, số tiền nhận chuyển nhượng đất có nhiều mâu thuẫn.

Từ những phân tích trên cho thấy không có căn cứ để công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà L với bà N theo giấy bán đất nêu trên. Tuy nhiên, cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngang nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp một phần kháng cáo của ông Nguyễn D, bà Nguyễn L; Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn L gửi đơn kháng cáo trong thời hạn và đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

Bà Lvà bà N thừa nhận có chơi hụi với nhau, bà Llà chủ hụi còn bà N là hụi viên, bà N đã đóng tiền hụi cho bà L nhưng khi đến lượt bà N hốt hụi thì bà L không có tiền trả nên vợ chồng ông D, bà L có viết giấy bán đất cho bà N để cản trừ số tiền nợ hụi bà Lvới nội dung “*bán cho chị N 5,6 đất lô gia cư tại lô 143 với giá 18.000.000đ/01 mét, tổng cộng 5,6m; lô đất nằm giữa, bên phải là nhà ông Đoàn Văn Pho, bên trái là nhà ông bà Nguyễn Văn Bốn; số tiền đã nhận đủ kể từ ngày làm giấy này, bà N trọn quyền sử dụng lô đất trên*” (BL 121). Giấy bán đất đề ngày 10/6/1999, bà N khai giấy này được viết năm 1999 (BL 24, 25), còn anh Nguyễn Thành Luân (con trai ông D, bà N) xác định anh là người viết giấy bán đất trên, thời điểm viết giấy là vào khoảng năm 2005 (BL 132, 133).

Xét tờ giấy mua bán đất trên nhận thấy: Hai bên lập giấy bán đất với mục đích chuyển nhượng 5,6m đất lô gia cư tại lô 143 nhưng thông tin thửa đất chỉ ghi chung chung là *lô đất nằm giữa, bên phải là nhà ông Đoàn Văn Pho, bên trái là nhà ông bà Nguyễn Văn Bốn*, vậy bán 5,6m ngang là tính từ bên trái nhà ông Đoàn Văn Bốn qua hay từ bên phải nhà ông Đoàn Văn Pho qua hay là nằm chính giữa lô đất, giấy bán đất không ghi ngày tháng năm cụ thể nên không thể xác định được chính xác thời điểm bán đất.Theo lời trình bày của bà N (BL 24) thời điểm này thửa đất của ông D, bà L chưa được nhà nước hóa giá, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó chưa được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Mặt khác, trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 48 tờ bản đồ 07 tại các biên bản xác minh hiện trạng đất cơ quan có thẩm quyền (cụ thể là UBND phường Suối Tre) đã xác minh và khẳng định gia đình bà L, ông D là người trực tiếp sử dụng, ổn định diện tích đất này từ năm 2005 đến năm 2022(BL 73, 77), điều này phù hợp với thực tế. Bởi qua xem xét và thẩm định tại chỗ gia đình bà L đã xây nhà, sử dụng đất ổn định từ năm 2005 đến khi xin tách thành 03

thừa, trong đó 02 thửa đã tặng cho hai người con, thửa còn lại là thửa đất đang tranh chấp thì gia đình bà L vẫn ở ổn định cho đến khi bà N khởi kiện. Từ thời điểm viết giấy bán đất cho đến nay, đất vẫn do gia đình bà L quản lý, sử dụng, chưa giao cho bà N, trong thời gian gần 20 năm nhưng bà N vẫn không yêu cầu vợ chồng bà L trả đất, không quản lý, sử dụng thửa đất. Theo bà N trình bày, đến năm 2019 khi biết được thửa đất của ông D, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) bà mới liên hệ yêu cầu tách thửa sang tên cho bà, bà đồng ý đưa thêm 400.000.000đ (BL 152).

Bản án sơ thẩm nhận định bên nguyên đơn đã thực hiện giao đủ tiền cho bị đơn, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà N thay đổi lời khai khai liên tục về số tiền nợ hụi, số tiền giao khi mua đất. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà N chưa giao đủ tiền cho bị đơn vì bà L chỉ thừa nhận thiếu tiền hụi của bà N 72.000.000đ trong khi đó nếu tính theo giấy bán đất là 18.000.000đ/01 mét x 5,6 mét = 100.800.000đ, bà N khai đã đưa thêm cho đủ 100.800.000đ nhưng không được bà L thừa nhận, bà N không có chứng cứ chứng minh đã trả đủ tiền cho bà Lan. Mặt khác, như đã phân tích ở trên bị đơn chưa giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đất vẫn do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 2004 đến khi bà N khởi kiện.

Năm 2019 bà N xây móng nhà, lắp đồng hồ điện, nước thì bên bà L cũng phản đối thể hiện bằng việc ông D đã hai lần ngăn cản nên hai bên đã xảy ra xô xát và bị UBND phường Suối Tre xử phạt vi phạm hành chính về hành vi gây rối trật tự; còn nhà bà L đã quản lý, sử dụng đất, xây nhà ở từ trước đó, năm 2019 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2022 làm thủ tục tách thửa và sau này mới xây thêm phần nhà để xe trên nền móng bà N đã xây dựng.

Từ những phân tích trên cho thấy không có căn cứ để công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà L với bà N theo giấy bán đất nêu trên, kháng cáo của ông D, bà L là có cơ sở chấp nhận một phần.

Tuy nhiên, vợ chồng bà L đã nhận của bà N 72.000.000đ là có thật (thể hiện trong giấy bán đất có dòng chữ Lan nhận 72.000.000đ, bà L cũng thừa nhận điều này), bà L khai năm 2007 đã trả cho bà N số tiền 72.000.000đ nhưng không có giấy tờ chứng minh, bà N xây móng nhà, đổ trụ bê tông, lắp đồng hồ điện, nước là đúng và bà L cũng thừa nhận có xây thêm nhà để xe trên phần móng cũ bà N đã xây. Mặt khác, như đã phân tích trên thì giao dịch giữa vợ chồng bà Lan, ông D với bà N là không được công nhận, hợp đồng không được công nhận là do lỗi của

cả hai bên, phía bà L cho rằng đã trả lại hết số tiền cho bà N, yêu cầu bà N trả lại giấy bán đất nhưng bà N trả lời đã bị thất lạc nếu vậy thì phải yêu cầu bà N ghi giấy đã nhận đủ số tiền hụi và bị đơn không chuyển nhượng đất nữa; còn phía bà N lúc nhận chuyển nhượng đất mặc dù biết ông D bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng, giấy bán đất không ghi ngày tháng năm, vị trí lô đất chung chung, hợp đồng không được công chứng, chứng thực, sau khi mua thì không quản lý, sử dụng trong thời gian dài. Do hợp đồng chuyển nhượng không được công nhận nên các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Gia đình bà L đang sinh sống ổn định trên đất, đã xây nhà ở, do đó vợ chồng bà L phải có trách nhiệm trả lại giá trị bằng tiền cho bà N.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng cần sửa bản án sơ thẩm do khách quan để phù hợp với lời khai của đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Xét cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngang nhau. Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 194/TĐG-CT ngày 28/6/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, trị giá quyền sử dụng đất thửa 84 tờ bản đồ 48 là 1.600.000.000 đồng, chi phí đổ nền đất của bà N là 65.700.000 đồng (bút lục: 113, 114). Do đó buộc ông Nguyễn D, bà Nguyễn L phải thanh toán cho bà Nguyễn N số tiền 72.000.000 đồng (tiền nhận chuyển nhượng đất) đã nhận, tiền giá trị công trình bà N đổ nền và 1/2 giá trị quyền sử dụng đất thửa 84, tờ bản đồ 48, cụ thể vợ chồng bà Lan, ông D phải thanh toán lại cho bà N số tiền: $72.000.000 + 65.700.000 + (1.600.000.000/2) = 937.700.000đ$.

[3] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Ông Nguyễn D, bà Nguyễn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho bà N là 40.131.000đ {36.000.000đ + 3% x (937.700.000đ – 800.000.000đ)}

Bà Nguyễn N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá tài sản là 24.000.000 đồng (đã nộp xong)

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông D, bà L được chấp nhận một phần nên không phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D, bà Nguyễn L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

Căn cứ các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 147, 227, 228, 235, 266, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 688, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 122, 129, 131, 407 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn N đối với bị đơn là ông Nguyễn D và bà Nguyễn L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn N với ông Nguyễn D và bà Nguyễn L theo “Giấy bán đất” viết tay đã ký ngày 10/6/1999 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48, tại khu phố Suối Tre, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, Đồng Nai là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn L và ông Nguyễn D có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn N số tiền là 937.700.000đ(chín trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn D, bà Nguyễn L phải chịu 40.131.000đ (Bốn mươi triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng)

Bà Nguyễn N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Nguyễn N phải chịu chi phí tố tụng số tiền 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu đồng) (đã nộp xong).

3.Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn L và ông Nguyễn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lan, ông D mỗi người 300.000đ tạm ứng

án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007124, 0007125 cùng ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

4.Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung).

5.Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Long Khánh;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Thu Hương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**